

# 新曽中央地区 地区まちづくり構想

## 目次

はじめに	1
1. 地区の将来像	2
2. まちづくりの基本方針	4
2-1. 土地利用	4
2-2. みちづくり	5
2-3. 公園・広場づくり	6
2-4. みどりと水辺づくり	6
2-5. いえづくり	7
3. 構想の実現に向けて	9

戸田市

# はじめに

新曽中央地区は、戸田市のほぼ中央にあり、JR埼京線戸田駅や市役所などの行政施設に近く、便利な条件に恵まれています。

戸田市は、市街地のほとんどを土地区画整理事業でつくってきましたが、ここは、土地区画整理事業が行われておらず、市街地は未整備なままです。しかし、便利な条件であることから、住宅やマンションが次々に立地し、スプロール化が進んでいるため、早急に基盤整備が必要とされています。

また、市内の他の地区と比べて樹木や農地などの緑が多く残されていることや、妙顕寺や観音寺等の由緒ある社寺があること、さらに、河川や水路には農業用に使われた豊かな水が流れているなど、景観面やまちなみ形成面に活用すべき要素も多くあります。このため、基盤整備とあわせて、良好なまちなみの形成が必要とされています。

こうした課題を解決するために、新曽中央地区では、住民と市が話し合いにより、協働でまちづくりを進めています。地区のまちづくり組織である新曽中央東部・西部地区まちづくり協議会は、平成21年度に、これまでの活動の集大成となる「まちづくり整備計画(協議会案)」を市に提言されました。市は、これを受けて、協議会案の主旨を尊重しながら、市全体の均衡や都市計画等の整合を行い「まちづくり整備計画(市の案)」を作成し、平成22年8月から12月に整備計画(市の案)の地元説明会や広範な周知及び意見募集を行いましたところ、整備計画(市の案)の構想については、賛同の意向を得られたことから、市はここに、地区の将来像や基本方針からなる「地区まちづくり構想」を定めるものです。

# 1.地区の将来像

## ア) まちづくりの理念

新曽中央地区のまちづくりの理念を次のとおりとします。

### (1) 住民と市の協働による自立のまちづくり

古くからの歴史や緑と水などの地域の資源、市のほぼ中心にあたる位置や交通が便利な立地条件などを生かし、住民と市がそれぞれの役割と負担・責任を担いながら、力をあわせて、主体的なまちづくりをすすめます。

### (2) だれもが安心できるユニバーサル<sup>注1)</sup>なまちづくり

地域の一人ひとりの生活を尊重し、ゆったりと安心して幸せに暮らすことのできるよう、車優先のまちづくりから脱却して、歩行者(人間)優先のまちづくりをすすめます。

注1)「ユニバーサル」は普遍的、万人という意味。

### (3) 緑と水がある地域環境との共生と地域力による共助のまちづくり

緑と水がある地域環境との共生を目指して、これまでの「成長」や「消費」といった価値感から、「持続」や「節約」といった新たな価値観の転換を図り、弱い点は地域力でカバーする共助のまちづくりをすすめます。

### (4) 地区をみんなで守り育てる継承のまちづくり

ともに幸せに暮らすことができるまちを次の世代へ、そしてさらにその次の世代へと継承していくために、皆でルールをつくり、時代の変化に柔軟な対応しながら、ルールを守り育て、行動するまちづくりをすすめます。

## イ) 地区の将来像

新曽中央地区では、区画整理でいっぺんにまちを改造するのではなく、『現状を尊重し段階的にまちを改善する方法』でまちづくりをすすめます。

新曽中央地区には営農を通じた長い歴史があります。この長くゆったりとした歴史からみると、現在のまちの変化は余りにも急激といえる感があります。農地がなくなり、ミニ開発や高層マンションが急増し、これまでの緑と水が豊かで土地と接する度合いが高かった生活環境を大きく変えようとしています。まちは、今後ともさらに長く存在し続けなければなりません。そのために、今、新曽中央地区では、この急激な変化を緩やかに軌道修正する方向を選択しました。

それが、『現状を尊重し段階的にまちを改善する方法』です。

新曽中央地区が選択した方向は、緑豊かで安全なまちづくりを基本に、急激な今の開発を少しだけ押さえ、かつての新曽の良さを守り、将来に向けてもっと増やしていこうとする方向です。

このことから、新曽中央地区の将来像を次のとおりとします。

### 新曽中央地区の将来像

## 水に親しみ緑あふれる、歩いて楽しいまち ～生活に根ざした風土がつくる心地よいまち～

きれいな水に親しみ、緑があふれ、生活に根ざした風土がつくる心地よいまち、歩くことが楽しくなるまちを目指します。

そのために、住民と市が協力して、まちを便利で安全にするだけでなく、環境にやさしく、水と緑が美しく感じられる魅力あるまちなみをつくります。

蛇行する荒川の北部一帯、中仙道の西側には水田が広がり、所々に集落が散在している。新曽はそのひとつである。

新曽という名前の由来は、一説によると荒川沿いに「早瀬」という地名があって、ここを「はやぞ」と発音していたのに類して、新曽は同じ荒川流域のすぐ下流にあたり「新瀬」(にいせ/にいぜ)であったものが同様に「にいぞ」と言われるようになったと言われている。

新曽のほぼ中央にあたる新曽中央地区も、古くから水田を中心とした農業を営んできた。地区のあちこちを見沼用水が流れ、水の流れに沿って短冊形の土地の形態がつけられてきた。市街化が進んだ今でも、小規模ながら農地も残り、平地林や社寺境内地の樹林とともに、緑の景観を保っている。

新曽中央地区には豊かな緑と水の歴史があります。

## 2.まちづくりの基本方針

### 2-1.土地利用…住宅を主体としながら、低層と中高層及び産業と住宅の共存を目指します

#### ア) 基本的な考え方

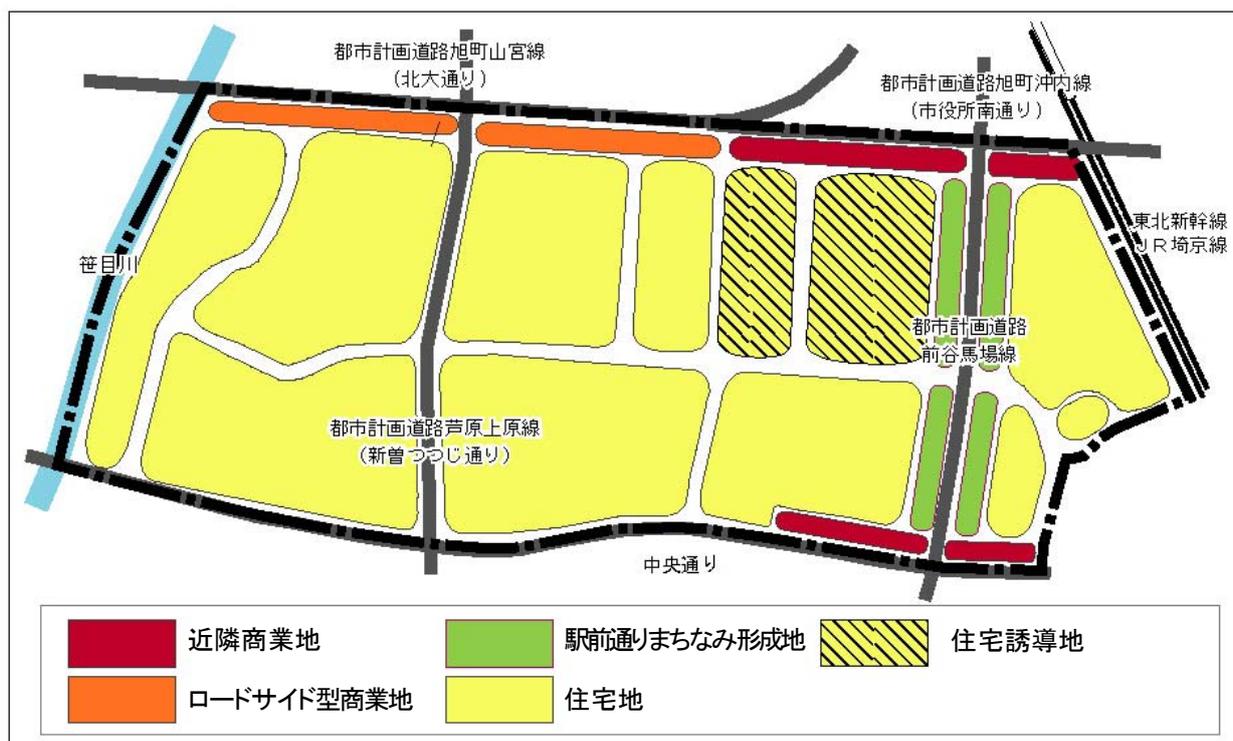
都市マスタープランでは、主に「低層と中高層の調和した住宅地の形成」とされている新曽中央地区ですが、現状では、工場や倉庫・流通等の事業所が住宅と混在する地区や、高層マンションと低層住宅とが不調和を起こしている地区もみられます。

新曽中央地区では、こうした現状の土地利用を当面は是認しながらも、将来は、住宅を主体とする土地利用を基本に考えるものとし、低層住宅の居住環境を損ねない範囲で産業系の建築物や中高層建築物の立地を許容し、低層と中高層及び産業と住宅が共存する土地利用の形成を図ります。また、表通りとなる幹線道路沿いには魅力とにぎわいがある土地利用の形成を図ります。

#### イ) 土地利用の方針

- ・現状の土地利用を尊重しつつ、将来にわたる社会・経済動向を勘案しながら、当地区に求められる需要に対応した柔軟な土地利用を図ります。
- ・全体的には低層と中高層が共存する住宅地区としてとらえつつ、市内幹線道路沿いについては、魅力とにぎわいを形成する近隣商業地、ロードサイド<sup>注2)</sup>型商業地とします。
- ・工業系の土地利用については、駅前通りまちなみ形成地、住宅誘導地として、順次、住居系へ誘導を図ります。
- ・居住環境や安全性の面で課題を有する密集市街地の解消を図ります。

新曽中央地区の土地利用計画



注2)「ロードサイド」は幹線道路の沿道という意味。

## 2-2.みちづくり…人が主役の歩いて楽しいみちをつくります

### ア) 基本的な考え方

道路は、車が通るだけでなく、人や自転車の通行の場であるとともに、散策や出会いの交流空間でもあります。また、この地区で整備が遅れている下水道を通すためにも必要なまちの骨組みとなるものです。

人が主役の歩いて楽しいみちをつくるために、市内幹線道路（都市計画道路など）で地区の骨組みを形成して車の通行に対処します。そして、市内幹線道路に囲まれた中は、既存の道路を活かし改善することで、人や自転車が安全で安心に通ることができる地区の道路をつくります。こうした道路の改善とあわせて、下水道を整備します。

### イ) みちづくりの方針

#### <市内幹線道路>

都市計画道路などの市内幹線道路は、車の通行を処理する車道のほかに、ゆったりとした歩道を設けます。幅員が不足する未整備な区間については、整備の促進を図ります。

#### <地区の道路>

市内幹線道路に囲まれた中は、必要のない車ができるだけ進入しない、地区内の住民のための道路として、必要に応じた拡幅や歩道・隅切りの設置など既存の道路の改善を図ります。

#### <シンボル道路>

地区の中央を東西に貫くかたちでシンボル道路を配置します。シンボル道路には、緑や水が豊かな新曽の魅力と調和する修景を整えます。災害時には避難路にもなります。

#### <街路樹の植栽>

主要な道路には街路樹を植えます。みどりを増やして、うるおいのある環境をつくり、通りに個性を創出します。

#### <水路を活用したみち>

農業のために使われた幅約 3m前後の用排水路があちこちに設けられていますが、今はほとんど使われていません。この用排水路を、通学や散策のためのみちとして再生します。

## 2-3. 公園・広場づくり・・・身近に公園・広場のあるまちをつくります

### ア) 基本的な考え方

だれもが歩いていける範囲に、身近にくつろぎ、楽しめる公園・広場があるまちをつくるために、今あるものを維持・更新し、さらに新しいものを創出します。

### イ) 公園・広場づくりの方針

- ・約 250m四方の身近な生活圏ごとに公園・広場の配置を目指します。
- ・既存の公園・広場の維持を図るとともに、必要に応じて利用法を検討し再整備を図ります。  
また、既存の公園・広場がない場合は新たな公園の整備に努めます。
- ・公園・広場は、憩いの場所であるとともに、自然環境の空間や災害時の避難・活動拠点として利用できるようにします。

## 2-4. みどりと水辺づくり・・・みどりを還元し水辺を創出することで、地域の特徴を蘇らせます

### ア) 基本的な考え方

新曽の特徴であるみどりを守り、さらに新しくみどりを創出します。また、水辺をまちに蘇らせるために、シンボル道路には、親水性を取り入れ、水路敷を通学路や散策路として活かします。

### イ) みどりと水辺づくりの方針

#### <みどりづくり>

- ・現在ある生産緑地や神社仏閣の樹林地等の緑の維持、保全など、地域と市が協働で緑の維持と創出を図ります。
- ・神社仏閣等の樹林地は緊急時の際の避難通路としても利用できるように、協力を求めます。

#### <水辺づくり>

- ・農業を営み、古くから水とともに生きてきた新曽の特徴をまちに蘇らせるために、笹目川沿いやシンボル道路沿いなどに水とふれあうことのできる空間を創出します。
- ・シンボル道路の東西端には、水や緑をアレンジし、憩いの場所となるような水辺のスポットを設けます。

## 2-5.いえづくり・・・建物と敷地のより良い環境づくりを行います

### ア) 基本的な考え方

地区の土地利用や道路の形態にあわせて、建物の用途や、構造、形態・敷地のありかたを整えます。

### イ) いえづくりの方針

- ・良好な住宅地とするために、居住環境を損ねるような用途の建物が立地しないようにします。
- ・火災に対して安全なまちをつくるために、燃えにくい構造の建物とします。
- ・新たに密集して建物が立地しないように、一定規模以上の敷地とします。
- ・延焼防止や災害時の避難路確保のために、敷地の道路側の空間の確保に努めます。また、採光・通風等を確保するために、隣の家との距離を確保します。
- ・日照などの居住環境を守るために、高すぎる建築物が新たに立地しないようにします。
- ・災害時や防犯面にも安全・安心なまちとするために、地震時の倒壊や防犯上の死角をつくるブロック塀をやめ、生け垣やフェンス等とします。

# 新曽中央地区 まちづくり構想



- |   |   |   |
|---|---|---|
|  近隣商業地       |  市内幹線道路    |  公園・広場 (既存)                |
|  ロードサイド型商業地  |  地区の道路     |  公園・広場 (新規: 位置は未定) と身近な生活圏 |
|  駅前通りまちなみ形成地 |  シンボル道路    |  社寺、仏閣 (矢印は緊急時の通路)         |
|  住宅誘導地       |  水辺のスポット   |   |
|  住宅地         |  水路を活用したみち |  新曽中央地区                    |

### 3.構想の実現に向けて

新曽中央地区のまちづくりの特徴は、地元と市の話し合いによる「身の丈にあったまちづくり」です。道路や公園が整然と整備された土地区画整理事業のような“満点のまちづくり”とは言えませんが、身近な生活環境の整備や最低限の安全性を確保する、いわば“及第点のまちづくり”とも言えるものです。

まちづくりに対する負担面では、土地区画整理事業でいう減歩ほどではありませんが、敷地や建物の制限、緑地等の環境の確保などを通じて、地元も応分の負担をします。

その結果として、身近な生活環境と安全性が備わり、下水道も整備されたまちができあがることとなります。

そのために、以下の事項について推進を図ります。

#### ●まちづくりルールの制定

まちづくり構想を実現するために、法定の地区計画や任意のまちづくり協定などの方法により、地区住民等の合意に基づくまちづくりルールを定めます。

#### ●まちづくり事業の展開

道路・公園等の整備、良好なまちなみ形成などについて、国の街なみ環境整備事業等の国庫補助を導入し、まちづくり事業の展開を図ります。

#### ●市が行う事業の促進と地域の協力

都市計画道路の整備や用途地域の変更など、まちづくり構想に基づく市の事業の促進を図るとともに、これらの事業に対して地域として協力します。